

Protocolo 44- 36.513/2020

De: Marcelo S. - SFA - SC

Para: SFA - GSFA - Assessoria da Secretaria da Fazenda

Data: 13/10/2021 às 14:37:07

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DEFF - AUDITBI, SFA - DEFF - ASS, SFA - DEFF - AUDITBIP - IMPITBI

Revisão de Valores

Faço a juntada de voto divergente em razão do julgamento do presente processo.

At.te

—

Marcelo Azevedo Dos Santos
Conselheiro

Anexos:

Recurso_Tributario_265_2021_Recorrente_Five_Brothers_Holding.pdf



Recurso Tributário n.º 265/2020
Recorrente: Five Brothers Holding Ltda.
Protocolo n.º 23.503/2020

Conselheiro Marcelo Azevedo Santos
Voto Divergente

RELATÓRIO

1. Para evitar tautologia, adoto o relatório do E. Conselheiro Relator João Luiz Montenegro de Oliveira.

VOTO

2. A questão trazida à discussão é a análise do Laudo de Avaliação juntado pelo Recorrente, no intuito de impugnar o valor venal arbitrado pelo fisco, para fins de exação de ITBI.

3. Aliás, é de se destacar, antes de adentrarmos mais no tema do documento apresentado, é de se registrar que o próprio Parecer n.º 192/2020 dispõe:

A requerente, discordando da Base de Cálculo para cobrança do ITBI determinada por essa Municipalidade, interpôs a presente impugnação em 20/10/2020, e obedecendo o disposto no parágrafo único do artigo 3º do Decreto n.º 1938/89 (alterado pelo Decreto nº 9084/2018), junto ao Recurso o Laudo de Avaliação Mercadológica datado de 13/10/2020. Ainda, anexou cópia da guia de ITBI com a atribuição da base de cálculo referente ao DIC 41562.

(...)

Vale ressaltar que o “Laudo de Avaliação Mercadológica”, datado de 13/10/2020 foi realizado por Corretora de Imóveis Avaliador (CNAI/SC 29.579) e Engenheira Civil com registro no CREA/SC 40.684-4 (emissão

de ART 252020 – 7540427-8), portanto o documento apresentado é documento apto para impugnação do valor determinado da Base de Cálculo do ITBI, nos termos do art. 7º, §9º da Lei Municipal n.º 859/89 e art. 3º, § único do Decreto Municipal n.º 1938/89, este último dispondo:

“Art. 3º (...)

*Parágrafo único. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto poderá ser oposta sob a forma de recurso administrativo, na forma da legislação em vigor, **instruído com laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis.**”*

(grifo no original)

4. Nada obstante, o fisco desconsiderou o laudo juntado, ainda que, conforme acima reproduzido, tenha entendido como válido, por entender que não se enquadra nos requisitos delineados pela NBR 14.653.

5. Não resta dúvida que, no aspecto legal, o Laudo apresentado pela Recorrente preenche o requisito formal necessário, estabelecido no parágrafo único do Decreto Municipal 1938/89. Aliás, como já se disse alhures, reconhecido pelo fisco.

6. Entretanto, de forma contraditória ao acima exposto, entende o fisco que o mesmo não apresentaria todos os elementos estabelecidos pela NBR 14.653 e, portanto, elenca no seu parecer imprecisões do laudo, pugnando pela sua complementação, porque *as amostras não identificam as características; a localização precisa dos lotes utilizados como amostras e, principalmente, não já referênciam no laudo apresentado quanto as fontes, ou seja, de onde foram coletados os dados (inclusive é necessário a data da coleta), haja vista, que nome de corretoras e telefones não possibilitam a aferição dos dados exigidos pela norma brasileira aplicável a espécie em análise.*

7. No aspecto técnico, em seu recurso (Despacho 11), o contribuinte contrapôs todos os argumentos Decisão Administrativa n.º 1107/2020/GFSA, que convalidou o Parecer n.º

192/2020, demonstrando que o laudo apresentado fora emitido em concordância com a NBR 14.653.

8. Ademais, ainda que se pudesse desconsiderar tal laudo em relação ao seu conteúdo e formalidades, caberia à municipalidade trazer à colação sua própria avaliação e metodologia para que, eventualmente, esse Conselho pudesse, tecnicamente, contrapor os documentos.

9. Aliás, ainda que por maioria, o Conselho de Contribuintes já se manifestou em situações análogas, como, por exemplo, é o caso do RT 301/2021, da lavra do E. Conselheiro Daniel Brose Herzman, donde se extrai sua manifestação, que melhor expõe o entendimento desse Conselheiro:

Ao se manifestar quanto ao laudo de avaliação trazido pela Recorrente, o Fisco Municipal se restringiu a desqualificá-lo (o que, diga-se de passagem, fez muito bem, até certo ponto), sem, contudo, apontar os critérios, parâmetros e fundamentos que deram embasamento ao valor que ele considera como adequado a compor a base de cálculo do tributo. Desse modo, não há como se ter conhecimento, por exemplo, quais foram as amostras utilizadas pelo Fisco que o levaram a concluir pelo valor (...), sem o que não é possível aferir o grau de qualidade das referidas amostras e sequer compará-las com aquelas utilizadas como referência na avaliação defendida pela Recorrente.

(...)

Assim, tendo em vista, ainda, a ausência de outro referencial técnico apto a subsidiar a decisão deste Conselho, deve prevalecer, para fins de composição da base de cálculo do imposto, no presente caso, o valor (...) indicado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno anexado pela Recorrente em sede de impugnação administrativa.

10. Portanto, com base na fundamentação acima exposta, peço vênha para divergir do E. Conselheiro Relator, votando por conhecer o presente Recurso n.º 265/2021 e dar-lhe provimento, para que seja utilizado como base de cálculo o valor apontado no Laudo de Avaliação anexado pelo Recorrente.

11. Finalmente, com relação à fixação da base de cálculo, aplicando-se a possível viabilidade ou inviabilidade, em julgamento realizado no referente processo, o Conselheiro Daniel Herzmann trouxe à discussão bases factíveis com relação à fixação da base de cálculo com relação à avaliação apresentada pelo Recorrente, desconsiderando eventual inviabilidade do imóvel, motivo pelo qual acompanho seu entendimento.

É como voto.

Balneário Camboriú, 15 de setembro de 2021.

Marcelo Azevedo Santos



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EB00-E1C1-5210-4A1F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCELO AZEVEDO DOS SANTOS (CPF 807.XXX.XXX-97) em 13/10/2021 14:37:51 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/EB00-E1C1-5210-4A1F>